

5a_17v_EnnestRitterl_Begr

Begründung

zur 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“
Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ auf den Flurstücken Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstücke 710, 712, 713, 715 und 716.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1 Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation	2
2 Abgrenzung des Plangebietes.....	2
3 Beschreibung des Plangebietes	3
4 Beschreibung des Plangebietes	3
5 Rechtliche Grundlagen.....	3
6 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	5
7 Planungserfordernis.....	6
8 Planungsziel	7
9 Planungsinhalt	7
10 Entwurfskomponente.....	13
11 Natur- und Landschaftsschutz	13
12 Umweltbericht.....	17
13 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung.....	17
14 Bodenordnung	18
15 Beteiligung gem. § 13 (2) 2 und 3 BauGB und Abwägung gem. § 1 Satz 7 BauGB	18
16 Hinweise.....	18
17 Verfahrenshinweise	19

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Abwägung über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

1 Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km nördlich der Attendorner Innenstadt im nord-östlichen Bereich des Ortsteils Ennest (2.259 Einwohner, Stand 23.07.2020). Das Plangebiet befindet sich südlich der Mozartstraße und östlich der Hülschotter Straße; westlich der Fläche grenzt unmittelbar die erschließende Ritterlöhstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ritterlöhstraße befindet sich die Schützenhalle Ennest, ansonsten ist die Umgebung durch eine Wohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern geprägt. Das Plangebiet ist eine der wenigen noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“; Planungsrecht besteht derzeit in Form der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 29.05.1999, wurde jedoch seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgenutzt.

Der Hansestadt Attendorn liegt ein Antrag des Deutschen Roten Kreuzes vom 20.07.2020 auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ vor. Hintergrund ist die beabsichtigte Errichtung eines Kindergartens auf der Fläche des Plangebietes. Im Rahmen der Fortschreibung der Ausbauplanung der Kindertagesbetreuung ist durch das zuständige Kreisjugendamt Olpe für Attendorn ein Bedarf an Betreuungsplätzen erkannt worden: Für die Ausbauplanung 2020 wird die Schaffung von 20 Ü3-Plätzen sowie 40 U3-Plätzen vorgeschlagen.

In der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ sind Kindergärten als soziale Einrichtungen ihrer Art nach grundsätzlich zulässig. Da die derzeitigen Festsetzungen jedoch maßgeblich auf eine Einzelhausbebauung zu Wohnzwecken ausgerichtet sind, ist die Realisierung eines bedarfsdeckenden Kindergartens im Rahmen der bisherigen Festsetzungen nicht möglich.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u. a. insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch junger Familien, und deren soziale Bedürfnisse zu berücksichtigen. An der Deckung der nachweislichen Bedarfe besteht ein öffentliches Interesse, ebenso wie an der Stärkung der Infrastruktur des Ortsteils Ennest. Das im Antrag des Deutschen Roten Kreuzes beschriebene Vorhaben ist geeignet, diesen öffentlichen Interessen zu entsprechen. Es besteht insoweit ein Planungserfordernis, die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die bislang zwar einen Kindergarten ermöglichen, jedoch primär auf die Realisierung von Wohnbebauung abzielen, an die Bedürfnisse eines mindestens zweigruppigen Kindergartens mit entsprechendem Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Standortsicherung anzupassen.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstücke 710, 712, 713, 715, 716; die Größe des Geltungsbereiches umfasst insgesamt 2.968 m².

Die Flurstücke 712, 713, 715 und 716 sind gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ derzeit als Allgemeines Wohngebiet für eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Bei dem Flurstück 710 handelt es sich um eine derzeit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straßenparzelle, die der Erschließung der vorgenannten Wohngrundstücke zu dienen bestimmt ist.

3 Beschreibung des Plangebietes

Die Flurstücke des in Rede stehenden Plangebietes sind unbebaut, die bislang in der zu ändernden Fassung des maßgeblichen Bebauungsplanes festgesetzte Straße zur Erschließung der Wohnbauflächen ist in der Örtlichkeit noch nicht vorhanden. Abgesehen von einem einzeln stehenden Haselnussbaum auf dem Flurstück 716 im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich im Plangebiet kein weiterer aufstehender Bewuchs oder schützenswerte Grünstrukturen. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Wiese ohne faunistische und floristische Besonderheiten dar.

Das Plangebiet neigt sich mit seiner Ausdehnung von Norden nach Süden topographisch von ca. 321 m im Norden bis ca. 316 m im Süden in Form einer relativ gleichmäßig abfallenden Fläche.

4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“, welcher vorwiegend durch Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern geprägt ist. Das Plangebiet wird im Westen durch die Ritterlöhstraße begrenzt, an deren gegenüberliegender Seite sich mit der Schützenhalle ein größerer Baukörper befindet. Nördlich, südlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich freistehende Wohngebäude, die über die Ritterlöhstraße im Süden, die Mozartstraße im Norden und die Hülschotter Straße im Westen erschlossen sind. Insgesamt ist die Umgebung des Plangebietes als anthropogen beeinflusster Siedlungsraum zu bezeichnen.

Vom Ortsmittelpunkt des Ortsteiles Attendorn-Ennest ist das Plangebiet ca. 300 m entfernt. Hier befinden sich neben diversen Geschäften für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden, Bäckerei) vielfältige soziale und sonstige Einrichtungen. Von den die Ortschaft Attendorn-Ennest prägenden und östlich gelegenen Industriegebieten „Ennest“ und „Askay“ ist das Plangebiet ca. 700 m bzw. 1.300 m entfernt.

Die genaue Lage des Plangebietes innerhalb dessen Umgebung ist in der Übersichtskarte auf der Urkunde des Bebauungsplanes im Maßstab 1:5000 dargestellt.

5 Rechtliche Grundlagen

Da die Errichtung eines bedarfsgerechten, mindestens zweigruppigen Kindergartens mit Erweiterungsmöglichkeit auf den Flurstücken zwar grundsätzlich zulässig, v. a. aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur (abweichenden) Bauweise nicht umsetzbar ist, wird das geltende Planungsrecht auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB geändert. Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Inhalte und Festsetzungen der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ werden auf der Grundlage der nachstehenden Vorschriften erlassen:

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW S. 916),

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b),

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, weshalb beispielsweise auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann.

Gesetzgeberisches Ziel des § 13a BauGB ist die Stärkung der Entwicklung „nach innen“. Mittels gewisser Verfahrenserleichterungen dient die Vorschrift der zügigen Schaffung von Baurechten im vorhandenen Siedlungsbereich. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bebauung soll vorgebeugt und vorhandene Stadt- und Ortsteilzentren dadurch gestärkt werden. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines mindestens zweigruppigen Kindergartens mit Entwicklungsmöglichkeiten zur Standortsicherung handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Durch die Schaffung sozialer Infrastruktur werden die Voraussetzungen zur Stärkung und nachhaltigen Fortentwicklung des Ortsteils Ennest geschaffen und eine bestehende Baulücke geschlossen.

Der Geltungsbereich der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ umfasst eine Gesamtfläche von 2.968 m² und bleibt damit deutlich unter der nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach anderen Landesgesetzen des Landes NRW unterliegen, da lediglich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ zugelassen wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter („Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen nicht. Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ dient der Versorgung der Bevölkerung mit Anlagen für soziale Zwecke (hier: Einrichtung zur Kindertagesbetreuung), § 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 BauGB.

6 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) ist die Fläche des Plangebietes im Ortsteil Attendorn-Ennest als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Von einer Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung ist demnach auszugehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn (FNP 2020) ist die Fläche des Plangebietes seit dessen Wirksamwerden am 09.09.2008 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Errichtung eines Kindergartens ist bereits durch die aktuelle Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im bisherigen Bebauungsplan nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Durch die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ wird daher die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt – das durch den Flächennutzungsplan begründete Gesamtkonzept der Bodenordnung im Stadtgebiet Attendorn wird beibehalten, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Bedürfnisse der das Wohngebiet ergänzenden sozialen Infrastruktur. Eine Berichtigung für die Fläche ist nicht notwendig.

Die Bauflächen des Plangebietes sind Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.05.1999. Die Flurstücke 712, 713, 715 und 716 sind bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Flurstück 710 als öffentliche Verkehrsfläche.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ ist die Fläche des Plangebietes als ein „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“ und als „Gebiet ohne Festsetzung“ gekennzeichnet. Festsetzungen, die rechtlich bindende Wirkungen auf die Inhalte der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ oder jeweilige Grundstückseigentümer haben, trifft der genannte Landschaftsplan folglich nicht. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ ist das Plangebiet ebenfalls als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“ gekennzeichnet. Entwicklungsziele des Landschaftsplanes bestehen für das Plangebiet deshalb ebenfalls nicht.

Sonstige übergeordnete und deshalb zu beachtende Planungen anderer Behörden oder Träger öffentlicher Belange existieren für das Plangebiet nicht.

7 Planungserfordernis

Im Stadtgebiet Attendorn besteht ein aktueller und zukünftiger Bedarf an Kindergartenplätzen. Die bestehenden Kindertageseinrichtungen, u. a. auch im Ortsteil Ennest, reichen nicht aus, um eine Bedarfsdeckung zu gewährleisten. Im Rahmen der Ausbauplanung Kindertagesbetreuung 2020 des Kreisjugendamtes Olpe wird daher für Attendorn die Schaffung von 20 Ü3-Plätzen sowie 40 U3-Plätzen vorgeschlagen. Unter besonderer Berücksichtigung der an den Ortsteil Ennest angrenzenden Industriegebiete „Ennest“ und „Askay“ sowie der Größe des Ortsteils und der umgebenden Wohngebiete, ist der Ausbau eines wohnort- bzw. beschäftigungsnahen Betreuungsangebotes an dieser Stelle des Stadtgebietes sinnvoll und notwendig. Mit Hinblick auf das sich in der Realisierung befindliche Neubaugebiet „Holunderweg-Erweiterung“ sowie die perspektivisch zu entwickelnden Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Ennest, ist auch von einem zukünftig vorhandenen Bedarf an Betreuungsplätzen in diesem Teil des Stadtgebietes auszugehen. Es besteht damit ein Planungserfordernis, mittels Planungsrecht die Voraussetzungen für die Errichtung eines bedarfsdeckenden Kindergartens im Plangebiet zu schaffen und den Ortsteil Ennest nachhaltig zu stärken.

Für die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen sind verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen. Neben einer günstigen, möglichst zentralen Lage und einer ausreichenden Erschließung ist auch eine entsprechende Grundstücksgröße erforderlich. Im Stadtgebiet, insbesondere im Ortsteil Ennest, stehen kaum geeignete und verfügbare Flächen für derartige Vorhaben zur Verfügung. Das Plangebiet der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ besteht aus fünf bislang unbebauten Grundstücken in einer zentralen Lage im Ortsteil Ennest. Neben der günstigen verkehrlichen Anbindung sind insbesondere die Gesamtgrundstücksgröße von 2.968 m² sowie die Topographie für die Errichtung einer Kinderbetreuungsstätte geeignet.

Mit Schreiben vom 20.07.2020 beantragt das Deutsche Rote Kreuz die Änderung des bestehenden Planungsrechtes, um einen mindestens zweigruppigen, ggf. auf vier Gruppen zu erweiternden Kindergarten auf der in Rede stehenden Fläche errichten zu können. Der Antrag und das dort beschriebene Vorhaben stellen den Anlass der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ dar. Angesichts der vorstehend erläuterten Notwendigkeit, im Stadtgebiet Attendorn kurzfristig eine große Zahl zusätzlicher Betreuungsplätze zu schaffen, bietet das Vorhaben des Deutschen Roten Kreuzes die Möglichkeit, diesen nachweislichen Bedarfen entgegenzutreten. Das Vorhaben ist in seiner Grundsätzlichkeit sowie in Größe und Standort bereits mit dem Kreisjugendamt Olpe abgestimmt; die betroffenen Grundstückseigentümer haben Ihr Einverständnis zu dem Vorhaben erklärt, weshalb eine zeitnahe Realisierung zu erwarten ist.

Das DRK beantragt eine viergruppige, im ersten Bauabschnitt mindestens zweigruppige Einrichtung. Eine Kindertagesbetreuungseinrichtung ist bereits im Rahmen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ ihrer Art nach zulässig. Der Realisierung des Vorhabens in der beabsichtigten Form und Größe stehen jedoch Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, entgegen. Zur Sicherung eines zukunftsfähigen Standortes für Kinderbetreuungseinrichtungen soll das Planungsrecht bereits das Erweiterungspotenzial für einen viergruppigen Kindergarten berücksichtigen. Insbesondere durch die bisherige Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 14 m sowie den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung einer geplanten Erschließungsstraße ist eine Realisierung dieses Vorhabens im Rahmen des geltenden Planungsrechtes nicht möglich.

Ein Planungserfordernis ergibt sich damit zum einen durch die Deckung aktueller und zukünftiger Betreuungsbedarfe sowie eine Stärkung des Ortsteils Ennest im Rahmen der Innenentwicklung; eine vorhandene Baulücke wird geschlossen.

8 Planungsziel

Analog zum Planungserfordernis ist es Ziel der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“, das bestehende Planungsrecht für die Errichtung eines Kindergartens bedarfsgerecht anzupassen. Ziel ist ferner, nicht nur aktuelle Bedarfe zu decken, sondern im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Durch die Änderung des genannten Bebauungsplanes im Rahmen des § 13a BauGB (Innenentwicklung) werden umfassend alle öffentlichen und privaten Belange erfasst und gerecht gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

9 Planungsinhalt

Inhalt der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im gesamten Geltungsbereich. Für die geplante Entwicklung ist die bislang festgesetzte, in der Örtlichkeit noch nicht vorhandene Straßenverkehrsfläche nicht mehr erforderlich und wird ebenfalls durch die Gemeinbedarfsfläche überplant. Inhalte der Bebauungsplanänderung sind ferner Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden werden in einer separaten Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW 2018 geregelt.

Zu Erreichung der zuvor beschriebenen Planungsziele setzt die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ die nachstehenden Inhalte fest:

9.1 Festsetzung „Art der baulichen Nutzung“

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mittels der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Ein Baugebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird damit nicht festgesetzt.

9.1.1 Inhalt

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

9.1.2 Größe

Die Größe dieser Festsetzung ist identisch mit der gesamten Größe des Plangebietes. Sie beträgt 2.968 m².

9.1.3 Ziel

Das bislang geltende Planungsrecht in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ setzt für den Bereich des Plangebietes ein Allgemeines

Wohngebiet fest. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke dort bereits grundsätzlich zulässig. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet, das neben seiner Hauptnutzung Wohnen auch viele weitere Grundstücksnutzungen zulässt, die größtmögliche Planungssicherheit für eine Kinderbetreuungseinrichtung gewährleistet. Neben dieser planerischen Standortsicherung bietet die Gemeinbedarfsfläche auch hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung und des Erweiterungspotenzials eines entsprechenden Vorhabens mehr Flexibilität. Letztendlich begründet sie aber auch ein Vorkaufsrecht, was als ein zusätzliches Instrument zur Sicherstellung der Umsetzung gewertet werden kann.

9.2 Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Aufgrund der Größe des zur Deckung des Betreuungsbedarfes notwendigen Baukörpers ist eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung dennoch geboten. Aufgrund der Topographie und der zu erwartenden Größe zulässiger Vorhaben ist es städtebaulich erforderlich, die Grundfläche sowie die zulässige Höhe einer Bebauung zu begrenzen.

9.2.1 Inhalt

Die zulässige Grundfläche wird festgesetzt als die Größe der Fläche, die sich als überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen ergibt. Das OVG Münster hat mit Urteil vom 13.03.1998 einer solchen Festsetzung zugestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mittels eines oberen Bezugspunktes auf 323,80 m ü NHN festgesetzt.

9.2.2 Größe

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (323,80 m ü NHN) bezieht sich zwar auf das gesamte Plangebiet (2.968 m²), ist aber nur innerhalb der dort festgesetzten Baugrundstücksflächen (Fläche innerhalb der Baugrenzen) anzuwenden.

9.2.3 Ziel

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dient der Integration der baulichen Anlagen in das vorhandene bebaute Umfeld.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche dient der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes; die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (s. 9.3) verorten die bauliche Anlage aus städtebaulicher Sicht auf dem Grundstück. Zur Regelung der zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken insgesamt ist die Festsetzung einer Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche ist zur Errichtung eines viergruppigen Kindergartens geeignet und belässt ausreichend Spielraum für einen nachhaltigen Standort.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe für Gebäude ist – in Verbindung mit einem über eine separate Gestaltungssatzung zu regelnden Flachdach – aufgrund der Ausdehnung des Vorhabens (Kindergärten) erforderlich. Bislang sind auf den betroffenen Grundstü-

cken (Flurstücke 712, 713, 715, 716) Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach und einer maximalen Gebäudelänge von 14 m zulässig; durch die Bebauungsplanänderung werden Gebäudekörper zulässig, die zum einen eine deutlich größere Grundfläche vorweisen können, jedoch durch die höhenmäßige Begrenzung nur ein Vollgeschoss mit einem Flachdach aufweisen werden. Es werden somit deutlich niedrige Gebäudekörper gegenüber der heutigen Plansituation entstehen. Ziel ist es, durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen städtebauliche Konflikte im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu minimieren und keine Maßstäbe zu setzen, die über das bislang zulässige Maß hinausgehen.

9.3 Festsetzung „überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze“

Die aus Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen für die übrigen Teile des Baugrundstückes die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

9.3.1 Inhalt

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden auf den Grundstücken Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstücke 710, 712, 713, 715 aus Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich dementsprechend auch eine grundsätzlich von Bebauung freizuhaltende Fläche. Für diese nicht überbaubare Grundstücksfläche wird ergänzend eine sogenannte „5 m-Regelung“ festgesetzt. Diese besagt, dass neben Garagen und überdachten Stellplätzen auch Abstellschuppen/-räume, Anlagen der Außenwerbung sowie Firmen- und Praxisschilder mit einer Fläche größer als 1 m², Anlagen zur Erhaltung und Zucht von (Klein-) Tieren, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Lagerstellen von Brennholz und sonstiger Lagerstätten, Pergolen, Saunen, selbstständige Terrassenüberdachungen, selbstständige Wintergärten, Verkaufswagen, Warenautomaten und Wertstoffbehälter einen Abstand von mindestens 5,00 m vom äußeren Rand aller an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen einhalten müssen, wenn sie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden. Unter „Wertstoffbehälter“ sind in diesem Zusammenhang insbesondere solche für Altglas und Altkleider zu verstehen. Unter „Abstellschuppen/-räume“ werden explizit auch überdachte und von Wänden umgebene Räumlichkeiten zum Abstellen von Zweirädern subsummiert. Die für den Ausschluss von Anlagen der Außenwerbung sowie Firmen- und Praxisschildern auf dem beschriebenen Teilraum des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzte Schwelle der Fläche von 1 m² bezieht sich auf die in § 62 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe a) BauO NRW genannte Schwelle der Genehmigungsbedürftigkeit von Vorhaben.

Nebenanlagen können unter Berücksichtigung der o. g. „5 m-Regelung“ innerhalb oder außerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich errichtet werden. Hauptgebäude sind lediglich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9.3.2 Größe

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die übrige Fläche verbleibt demnach als nicht überbaubare Grundstücksfläche.

9.3.3 Ziel

Die überbaubare Grundstücksfläche dient der Anordnung zulässiger Gebäude auf dem Grundstück. Die Baufläche liegt von der Erschließungsstraße zurückgesetzt, um eine optisch bedrängende Wirkung auf den Straßenraum zu vermeiden.

Gleichermaßen wird mit der Festsetzung ein verbleibender Teil des Plangebietes vor einer baulichen Inanspruchnahme (Versiegelung) geschützt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für die notwendigen Außenanlagen und Spielflächen geeignet und ausreichend bemessen.

Die Festsetzung der „5m-Regelung“ orientiert sich an einem Grundsatzbeschluss zum Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zum Rand der äußeren Straßenverkehrsfläche der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.1996, welcher am 06.05.2015 um den Zusatz ergänzt wurde, dass auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auszuschließen sind, sobald ein Abstand von mindestens 5,00 m zum äußeren Rand aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (MV)“ unterschritten wird. Städtebauliches Ziel der „5 m-Regelung“ ist, eine visuelle Aufweitung des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten. Über den Ausschluss bestimmter Nebenanlagen, deren Kubatur oder Beschaffenheit in Verbindung mit einer Lage unmittelbar am öffentlichen Straßenraum dieser städtebaulichen Zielvorstellung zuwiderlaufen würde, wird eine optische „Tunnelwirkung“ entlang des Straßenraumes vermieden. Die zuvor genannten Anlagen werden daher auf dem beschriebenen Teilraum des jeweiligen Baugrundstückes ausgeschlossen.

9.4 Festsetzung „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“

Festgesetzt werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“.

9.4.1 Inhalt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstücke 710, 712, 713, 715, 716.

9.4.2 Größe

Das Plangebiet ist damit 2.968 m² groß.

9.4.3 Ziel

Der räumliche Geltungsbereich markiert den Bereich, auf dem die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen anwendbar sind. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Pflichtfestsetzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

9.5 Gestaltungssatzung „Örtliche Bauvorschriften“

Für den geltenden Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung besteht eine separate Gestaltungssatzung. Diese wird für den Geltungsbereich der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ angepasst. Örtliche Bauvorschriften

werden mit dem Hinweis auf eine diesbezügliche gesonderte Satzung nach § 89 BauO NRW an dieser Stelle der Begründung nur in erklärender Weise und auch nur auszugsweise wiedergegeben.

9.5.1 Inhalt

Eine separate Gestaltungssatzung trifft bislang Regelungen bzgl. der Dachform der zulässigen Gebäude. Für den Geltungsbereich der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ wird die bestehende Gestaltungssatzung dahingehend geändert, dass die Errichtung von Hauptgebäuden ausschließlich mit einem Flachdach zulässig ist. Aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen sind Flachdächer vollflächig zu begrünen; die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Garagen, Carports, Abstellräume oder baulichen Anlagen, die der Herrichtung der Außenbereichsflächen einer Kindertageseinrichtung dienen, sind mit abweichenden Dachformen zulässig. Aufgrund der Neigung des Geländes im Geltungsbereich von Nord nach Süd werden ferner Regelungen zur Befestigung baulicher Anlagen getroffen.

9.5.2 Größe

Die Fläche ist identisch mit der Fläche des Geltungsbereiches.

9.5.3 Ziel

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, alle baulichen Anlagen in den Umgebungskontext des bestehenden Siedlungszusammenhangs zu integrieren. Die geltende Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ in der Fassung der 2. Änderung lässt für Hauptgebäude lediglich geneigte Dächer mit einer symmetrischen Neigung beider Dachhälften und einem durchgehenden First zu. Abweichende Dachformen sind für Hauptgebäude unzulässig.

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie für derartige Vorhaben angemessen großzügige Bauflächen fest. Künftige Gebäude lassen eine dementsprechend andere Ausdehnung baulicher Anlagen erwarten als die bisher vorwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägte Umgebungsbebauung. Einen Kindergarten in der zulässigen Größenordnung mit einem geneigten Dach zu versehen, würde zu einer städtebaulich nicht verträglichen Höhenentwicklung und massiven optischen Wirkung der baulichen Anlagen führen. Daher sollen für Hauptgebäude auf der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich Flachdächer zugelassen werden, um den/die Baukörper städtebaulich verträglich in die Umgebung zu integrieren. Mit Regelungen zu einer (vollflächigen) Begrünung der Flachdächer sowie der Möglichkeit zur Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen wird dem Gedanken des Klimaschutzes in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Da die Regelung zu den Flachdächern nur Hauptgebäude betrifft, bleibt ausreichend Flexibilität für die zur Herrichtung und Gestaltung der Außenbereichsflächen der Kindertageseinrichtung sonstigen erforderlichen baulichen Anlagen wie beispielsweise Abstellräume für Spielgeräte, Unterstand/Sonnenschutz etc. Auf Spielgeräte findet die Gestaltungssatzung keine Anwendung. Eine Regelung zur Befestigung baulicher Anlagen wird angesichts der möglichen Entstehung von Stützmauern als erforderlich erachtet, um eine städtebaulich und ökologisch verträgliche Errichtung solcher Befestigung zu gewährleisten.

9.6 Sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen beziehen sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“.

9.6.1 Inhalt

Über den Inhalt der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften hinaus werden vorhandene Grenzpunkte, Flurstücksgrenzen und dazugehörige Flurstücksnummern, wie sie jeweils Bestandteil des amtlichen Katasters sind, dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden außerhalb des Plangebietes gelegene Wohngebäude sowie dortige Garagen mit angegliederten Überdachungen. Der Stand der Planunterlagen ist Juli 2020.

9.6.2 Größe

Die Planzeichnung im Maßstab 1:500 enthält die Darstellung von weiteren Flurstücken sowie von Gebäuden und Nebenanlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in dessen unmittelbarer Umgebung. Zur besseren Einordnung des Plangebietes in den weiträumigen Siedlungskontext enthält die genannte Bebauungsplanänderung zusätzlich eine Übersichtskarte in Form eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000.

9.6.3 Ziel

Ziel ist die Eindeutigkeit der Planzeichnung im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV und die bessere Übersichtlichkeit der Planinhalte.

9.7 Hinweise

Der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ sind Hinweise ohne bindenden Festsetzungscharakter beigelegt.

9.7.1 Inhalt

Hinweise beziehen sich auf ein grundsätzliches Gefährdungspotential hinsichtlich des nicht auszuschließenden Vorkommens an Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges, auf möglicherweise vorhandene und zu untersuchende Bodendenkmäler, auf ein mögliches Vorkommen von Bergwerksfeldern und auf eine separate Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung).

Hinsichtlich des Vorkommens an Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges, von Bodendenkmälern, aber auch von Bergwerksfeldern liegen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ keine aktuellen konkreten Verdachtsmomente vor. Es handelt sich um allgemeine Hinweise ohne gesonderten Anlass.

Alle Hinweise sind auf der Planzeichnung und in dieser Begründung (Punkt 16) konkret vermerkt.

9.7.2 Größe

Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (2.968 m²).

9.7.3 Ziel

Ziel der Hinweise ist die allgemeine Information der Bürger/Bürgerinnen, der Bauherren/Bauherrinnen und der Architekten/Architektinnen sowie der weiteren Öffentlichkeit. Hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit und der Bodendenkmäler sollen die Hinweise eine Warnfunktion bewirken.

10 Entwurfskomponenten

Die Komponenten für den städtebaulichen Entwurf der Bebauungsplanänderung ergeben sich im Wesentlichen aus dem bereits geltenden Planungsrecht der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“. Insbesondere die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche beruht auf der verkehrlichen Erschließung des Ortsteils Ennest, die sich u. a. aus dem Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 5a ergibt. Hinsichtlich der vorstehend erläuterten Festsetzungen ist auch der aktuelle und prognostizierte Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet Attendorn als eine Entwurfskomponente zu werten. Gleiches gilt für den vorliegenden Antrag auf Bebauungsplanänderung des Deutschen Roten Kreuzes. Auf Basis dieses Antrags liegt ein vorläufiger Lageplan des im Antrag beschriebenen, geplanten Kindergartens vor, auf dessen Grundlage (inkl. potenzieller Erweiterungsflächen) wiederum die städtebaulichen Überlegungen und Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffen wurden. Ziel des Entwurfes ist es, das zu erwartenden Kindergartengebäude in den Siedlungszusammenhang zu integrieren. Dies geschieht, indem Festsetzungen zur Höhenausdehnung so gestaltet werden (in Verbindung mit einem ausschließlich für zulässig erklärten Flachdach – siehe Gestaltungssatzung), dass die Sichtbeziehung von oberhalb (nördlich) gelegenen vorhandenen Gebäuden soweit wie möglich über das neu zu errichtende Kindergartengebäude hinweg ermöglicht wird. Es soll vermieden werden, dass z. B. eine hohe Außenwand über mehrere Geschosse oder ein steiles Satteldach die Sichtbeziehung (Aussicht) in einem zu hohen Maße beeinträchtigt.

11 Natur- und Landschaftsschutz

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind in Punkt 5 dieser Begründung erläutert. In § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB heißt es: „Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend“.

Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB regelt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden kann.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die zusammenfassende Anwendung der §§ 13a BauGB, 13 BauGB und 1a Abs. 3 BauGB bedeutet, dass die ökologische Eingriffsregelung/Ausgleichsregelung auf das Plangebiet der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ nicht anwendbar ist und ein Ausgleich nicht notwendig wird. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen, ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen. Ungeachtet dessen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dazu zählen insbesondere:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie und die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die Bedeutung und der Umgang mit den in den Buchstaben a bis j genannten Belangen für das Plangebiet und in dessen räumlichen Geltungsbereich wird wie nachstehend bewertet und dargelegt.

- a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Wie in Punkt 3 dieser Begründung (Beschreibung des Plangebietes) erläutert, stellt sich das gesamte Plangebiet in seiner Größe von nur 2.968 m² derzeit als intensiv genutzte Wiese mit dem Vorkommen allgemeiner Arten des umliegenden Garten- und Landschaftsraumes dar. Es ergeben sich keine Hinweise auf faunistische und floristische Besonderheiten; die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Insgesamt ist eine erhebliche Betroffenheit des Belanges Tiere und Pflanzen nicht gegeben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche wird durch die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ die Möglichkeit einer geringfügig größeren Flächenbetroffenheit im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“) eröffnet. Das bisherige Planungsrecht ermöglicht mittels Baufenstern die Errichtung von Einzelhäusern, als Grundflächenzahl ist 0,3 festgesetzt. Weiterhin ist eine öffentliche Verkehrsfläche (250 m²) zur Erschließung der Grundstücke festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfällt die öffentliche Verkehrsfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin durch Baugrenzen geregelt, die allerdings eine andere Lage/Ausdehnung aufweisen als bisher. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gelten nur für Baugebiete i. S. d. § 1 Abs. 2 BauNVO, nicht für die vorliegend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Gemeinbedarfsfläche. Die im Rahmen der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst etwa 37,3 % des Geltungsbereiches. Grundsätzlich besteht damit die Möglichkeit, dass es durch die zulässigen Vorhaben (Kindergarten) im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu einem geringfügig höheren Flächenverbrauch kommt. Angesichts der oben geschilderten Notwendigkeit eines Kindergartens im Stadtgebiet Attendorn zur Bedarfsdeckung sowie der Lage des Vorhabens inmitten bereits bebauter Flächen, wird die Möglichkeit einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung hingenommen.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Änderung des Bebauungsplanes auf einer ohnehin für eine Bebauung vorgesehenen Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ausweisung neuer Flächen im bisherigen Außenbereich vorzuziehen. Durch die planungsrechtliche Schaffung von Voraussetzungen für einen Kindergarten an dieser Stelle wird einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsbereiches vorgebeugt.

Die geologische Karte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000 weist für das Plangebiet ausschließlich „Braunerde“ aus, es sind keine schützenswerten Böden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorhanden. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung keine neue Betroffenheit. Da bereits jetzt ein rechtskräftiges Planungsrecht besteht, ist im üblichen Umfang mit Bodenabtrag, -auftrag, -versiegelung und -verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen zu rechnen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden), Luft (es sind keine Luft verunreinigenden Nutzungen zulässig) und Klima sind nicht und schon gar nicht in einem planungsrelevanten erheblichen Umfang zu befürchten.

Es erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Wasser sind nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Der Grundwasserbestand wird nicht betroffen.

b. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind weder Erhaltungsziele noch der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete betroffen.

c. Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen und die Bevölkerung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung zu erwarten. Ggf. wird zu bestimmten Zeiten, allemal aber außerhalb der Ruhezeiten an den Wochenenden oder zu Nachtzeiten, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein. Grenzwerte einer diesbezüglichen Belastung werden nicht überschritten werden.

d. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden und nicht betroffen.

e. Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen, die über ein aufgrund der Nutzung übliches und erwartbares Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Während der Bau- und Betriebsphase der durch die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ ermöglichten Vorhaben sind im üblichen Rahmen Emissionen von Lärm oder in geringem Maße ggf. Erschütterungen (Bauphase) zu erwarten. Kindergärten sind als soziale Einrichtungen bereits jetzt an dieser Stelle zulässig. Emissionen, die zur Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen führen, fallen durch die Bebauungsplanänderung nicht an.

Die sich aus der Planung ergebenden Auswirkungen auf den Umweltbelang des Umgangs mit Abfällen und Abwässern entsprechen den typischen Auswirkungen, die sich aus der Entwicklung eines Wohngebietes inkl. entsprechender Infrastruktur ergeben. Diese sind damit bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ bzw. dessen 2. Änderung berücksichtigt worden. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine über der Erheblichkeitsschwelle liegenden Änderungen im Vergleich zur Ist-Situation. Abfälle fallen nur in einem üblichen, verträglichen Ausmaß an und werden ordnungsgemäß entsorgt. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalanlage in der Straße „Ritterlöhstraße“ (Mischsystem).

f. Nutzung erneuerbarer Energien

Erneuerbare Energien kommen nicht durch die Planung gesteuert zum Einsatz. Durch die Festsetzung von Flachdächern auf Hauptgebäuden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) im

Vergleich zur ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern begünstigt, aber nicht vorgeschrieben.

g. Darstellung von Landschaftsplänen

Wie in Punkt 6 dieser Begründung ausgeführt sind Inhalte des Landschaftsplanes (hier des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorf-Heggen-Helden“) nicht betroffen, da die Fläche des Plangebietes von dessen räumlichen Geltungsbereich nicht erfasst ist.

h. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Grenzwerte einer Luftbelastung sind weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung überschritten. Die Planungsinhalte werden hier keine Verschlechterung ergeben.

i. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wechselwirkungen von erheblichen Auswirkungen, die – wie zuvor ausgeführt – nicht festzustellen sind, sind nicht zu erwarten.

j. Auswirkungen von Vorhaben, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Vorhaben, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen, sind im Rahmen der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ unzulässig und deshalb nicht zu betrachten. Die Seveso-III-Richtlinie ist nicht zu beachten.

Insgesamt ist eine Beachtung der unter den Buchstaben a bis j genannten Belange zu bescheinigen. Erhebliche planungsrelevante Auswirkungen sind nicht feststellbar.

12 Umweltbericht

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren umfasst damit keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Ermittlung aller relevanten Belange und zur Bestimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes. Es umfasst aber eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit einer parallelen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Auf einen Umweltbericht ist zu verzichten (siehe weiterführende rechtliche Würdigungen in Punkt 5 dieser Begründung).

13 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“, die für einen Teilbereich des Ortsteils Ennest ein Gesamtkonzept zur städtebaulichen Nutzung und Erschließung darstellt. Planungsrechtlich ist eine Erschließung der durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke über die angrenzende Ritterlöhstraße vor-

handen. Auswirkungen auf die erschließungsrechtliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Im Zuge der Bauausführung werden entsprechende Hausanschlussleitungen für Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Erschließungsanlagen der Ritterlöhstraße hergestellt oder weitreichend ergänzt werden. Strom-, Frischwasser-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Hinsichtlich der notwendigen Entwässerung ist ein Kanalanschluss an das vorhandene Netz der Ritterlöhstraße (Mischsystem) herzustellen.

14 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind erforderlich. Ein Umlegungsverfahren wird nicht durchgeführt; es wird ein freiwilliger Grunderwerb bzgl. des städtischen Flurstücks 710 vorgenommen, da die öffentliche Verkehrsfläche entfällt.

15 Beteiligung gem. § 13 (2) 2 und 3 BauGB und Abwägung gem. § 1 Satz 7 BauGB

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ im Zeitraum vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind eine Woche vor Beginn der genannten Frist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung hat den Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu den Inhalten und Auswirkungen der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ abgegeben werden können, sowie alle weiteren nach § 3 Abs. Satz 2 BauGB erforderlichen Angaben und Hinweise enthalten.

Gemäß § 3 Abs. Satz 3 BauGB sind die nach § 4 Abs. 2 BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zu benachrichtigenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich und unter Zusendung aller erforderlichen Planunterlagen gebeten worden, ihre Stellungnahme zu den Planinhalten insoweit abzugeben, wie ihr Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2020 über alle Stellungnahmen und Anregungen abgewogen. Das dem Satzungsbeschluss vorangestellte Abwägungsergebnis entspricht dem der Verwaltungsvorlage 192/2020 zu entnehmenden Vorschlag des Bürgermeisters und ist der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

16 Hinweise

16.1 Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des Zweiten Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) und der Gemeinsame

Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA3-16.21 - vom 08.05.2006 sind zu beachten.

16.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

16.3 Altbergbau

Das Plangebiet liegt gemäß der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) und dem Geologischen Dienst NRW in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

16.4 Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden sind in einer separaten Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW 2018 geregelt. Die Inhalte der Gestaltungssatzung sind zu beachten.

17 Verfahrenshinweise

17.1 Beschluss der Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 31.08.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB den Beschluss zur 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ gefasst und die Begründung sowie den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2021

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

17.2 Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 31.08.2020 gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ gefasst. Der Ent-

wurf der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ hat in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 öffentlich im Amt für Planung und Bauordnung ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2021

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

17.3 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung 31.08.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 10.09.2020 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 30.10.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2021

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

17.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 16.12.2020 gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2021

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

17.5 Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2020 überein. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2021

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

17.6 Rechtskraft

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“ hat am 22.03.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Hansestadt Attendorn, 26.03.2021

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“
 Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB im
 Bauleitplanverfahren

ANLAGE 1



HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Bürger/Bürgerin	27.08.2020	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parksituation ▪ Sichere Wegeverbindung für Schüler

Stellungnahme	Abwägung
<p>Der Bürger und die Bürgerin brachten im Rathaus mündlich die folgende Anregung vor und baten um Berücksichtigung im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens.</p> <p>Es wurde vorgetragen, dass auf dem Grundstück der Kindertageseinrichtung ausreichend Stellplätze vorzusehen seien, um ein Zuparken des Gehwegs durch Bring- und Holdienst zu vermeiden. Dies betreffe v. a. die Sicherheit der Schulkinder, deren Schulweg entlang der Ritterlöhstraße verlief. Insgesamt wurde angeregt, aus den umliegenden Straßen und Wohngebieten eine gefahrlose Zuwegung zum Kindergarten zu gewährleisten.</p>	<p>Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung wird ggf. zu bestimmten Zeiten und abhängig von der Betriebsorganisation ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen. Die Ritterlöhstraße und das angrenzende Erschließungssystem sind geeignet, dieses Aufkommen aufzunehmen. Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Mittels eines städtebaulichen Vertrags sollen Regelungen zur Zufahrtssituation getroffen werden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 5a „Ennest-Ritterlöh“
 Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB im
 Bauleitplanverfahren

ANLAGE 1



HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Kreis Olpe – Der Landrat, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe	23.10.2020	2	▪ Naturschutzrecht, Gehölzentfernung

Stellungnahme	Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Glasbrenner,</p> <p>nach Beteiligung meiner Fachdienste gebe ich zur o. g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:</p> <p><u>Naturschutzrecht</u> § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist zu berücksichtigen. Nach diesem sind Gehölzentfernungen lediglich <u>außerhalb</u> des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September zulässig.</p>	<p>Der Verbotstatbestand des § 39 Abs. 5 BNatSchG ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu beachten. Auf eine entsprechende Beachtung im Rahmen der Umsetzung der Planung wird hingewirkt, der Bauherr/Architekt wird über die Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung entsprechend informiert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>